



PUTUSAN

Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Linda Anggriani Alias Linda Angriany Alias Ong Pie Hwa, bertempat tinggal di Pesapen Kali No.5 RT.04 RW.14 Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rommy Hardyansah, SH. MH dan Miftaahul Khairullaah, S.H Para Advokat, dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **Rommy Hardyansah & Partners** yang beralamat di Jl. Simpang Dukuh No. 38 - 40 Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Alwi**. Laki-laki, 81 Tahun, Tani, bertempat tinggal di Medokan Kampung No.130 RT.02- RW.II, Kelurahan Medokanayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Moch. Achwan Alias Mochamad Achwan**, Laki-laki, 69 Tahun, Tidak Bekerja, bertempat tinggal di Gunung Anyar Rungkut RT.04- RW.02, Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Sekarang Dahulu beralmat di beralamat di Gunung Anyar Rungkut RT.08- RW.02, Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Abdul Qodir**, Laki-laki, 61 Tahun, Tani, bertempat tinggal di Jalan Rungkut Menanggal VII No. 10 Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby



4. **Abdul Barry Alias Abdul Barry AR**, Laki-Laki, 58 Tahun, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Gunung Anyar Tengah VII No. 10-12 RT.02 RW.02 Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Nur Chabibah**, Wanita, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Gunung Anyar Tengah VII No. 10-12 RT.02 RW.02 Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat V**;
6. **Nurlaila**, Perempuan, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rungkut Menanggal II No. 29 RT.01, RW.02, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat VI**;
7. **Siti Maryam**, Perempuan, beralamat di Jalan Rungkut Menanggal II No. 29 RT.01, RW.02, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat VII**;
- Ach. Ichsan**, Laki-laki, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rungkut Menanggal II No. 29 RT.01, RW.02, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat VIII**;
8. **Machmudi**, Laki-laki, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rungkut Menanggal II No. 29 RT.01, RW.02, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat IX**;
9. **Uswatun Chasanah**, Perempuan, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rungkut Menanggal II No. 29 RT.01, RW.02, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat X**;
10. **Nur Sholichah**, Perempuan, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rungkut Menanggal II No. 29 RT.01, RW.02, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai Tergugat XI;
11. **Ninik Ismiyanti**, Perempuan, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rungkut Menanggal II No. 29 RT.01, RW.02,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat XII**;

12. Nur Asia; Perempuan, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Gunung Anyar Tengah VII No. 10/12 RT.02, RW.II, Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat XIII**;

13. Fatkhur Rahman, laki-laki, Karyawan Swasta, beralamat di Gunung Anyar Tengah VII No. 10/12 RT.02, RW.II, Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat XIV**;

14. Fatkhur Rohmin, laki-laki, Karyawan Swasta, beralamat di Gunung Anyar Tengah VII No. 10/12 RT.02, RW.II, Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat XV**;

15. Nur Qosidah, perempuan, Karyawan Swasta, beralamat di Gunung Anyar Tengah VII No. 10/12 RT.02, RW.II, Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat XVI**;

Selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

16. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat di Jalan Krembangan Barat No 57 Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

17. Alicia Leonita Aryani, SH Notaris dan PPAT, selaku pemegang Protokol Notaris Fanny Landryani, S.H., beralamat di Jalan Jeruk barat 67/ Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Selanjutnya Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juli 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 4 Agustus 2021, dalam Register Nomor 751/Pdt.G/2021/PN.Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. bahwa Pengadilan Negeri Surabaya Berwenang menangani Perkara *a quo* berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, lihat Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, halaman 192-202 dijelaskan, "*Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat dan Forum Rei Sitaie (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa); dikuatkan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dijelaskan, "Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya",
2. Bahwa yang menjadi Objek Jual-Beli Perkara *aquo* adalah Sebidang Tanah hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya, dengan nama pemegang hak ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH, Seluas 4.265 m² (empat ribu duaratus enampuluh lima meter persegi), Bekas hak yasan, Petok D No. 673 persil 41 dan 46 S.II, Gambar situasi Nomor 1219/T/1992 tanggal 11-9-1992 dengan batas batas:

Dahulu :

Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik BISRI MOENASIM

Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik KATAMAH

Sekarang :

Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SHM No.858, Gs. 1217



Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai (Jl. Gunung Anyar Tidar)

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah SHM No.771, Gs. 1216

Selanjutnya disebut Objek Jual-Beli.

3. Bahwa Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990 yaitu:

- 3.1. MA'NAH
- 3.2. ALWI; TERGUGAT I
- 3.3. MOCH. ACHWAN Alias MOCHAMAD ACHWAN; TERGUGAT II
- 3.4. M. SJAFRONI alias MUHAMMAD SYAFRONI;
- 3.5. ZUHRO;
- 3.6. ACHMAD CHOTIB;
- 3.7. ABDUL QODIR; TERGUGAT III
- 3.8. ABDUL BARRY ALIAS ABDUL BARRY AR; TERGUGAT IV
- 3.9. NUR CHABIBAH; TERGUGAT V

4. Bahwa saat ini ada beberapa Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH diatas yang meninggal dunia yaitu

- 4.1. MA'NAH, Perempuan, yang merupakan istri dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH saat ini telah meninggal dunia di Jalan Gunung Anyar Tengah VII No. 10, Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya;
- 4.2. ZUHRO, telah meninggal dunia di beralamat di Jalan Rungkut Menanggal II No. 29 RT.01, RW.02, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, semasa hidupnya pernah menikah dengan NUR YAKIN (Almarhum) dan memiliki 7 (tujuh) anak yaitu
 - 4.2.1. NUR LAILA; TERGUGAT VI
 - 4.2.2. SITI MARYAM; TERGUGAT VII
 - 4.2.3. ACH. ICHSAN; TERGUGAT VIII
 - 4.2.4. MACHMUDI; TERGUGAT IX
 - 4.2.5. USWATUN CHASANAH; TERGUGAT X
 - 4.2.6. NUR SHOLICAH; TERGUGAT XI
 - 4.2.7. NINIK ISMIYANTI; TERGUGAT XII
- 4.3. M. SJAFRONI alias MUHAMMAD SYAFRONI, telah meninggal dunia di Jalan Gunung Anyar Tengah VII No. 10/12 RT.02, RW.II,

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby



Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, semasa hidupnya pernah menikah dengan NUR QOSIDAH (TERGUGAT XVI) dan memiliki 3 (tiga) anak yaitu

4.3.1. NUR ASIA; TERGUGAT XIII

4.3.2. FATKHUR RAHMAN; TERGUGAT XIV

4.3.3. FATKHUR ROHMIN; TERGUGAT XV

4.4. ACHMAD CHOTIB, telah meninggal dunia di beralamat di Jalan Rungkut Menanggal VII No. 10 Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, semasa hidup tidak menikah dan tidak memiliki anak;

5. Bahwa PENGGUGAT dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) telah melakukan Perjanjian Jual-Beli sebagai berikut :

5.1. PENGGUGAT sebagai pihak pembeli Objek Jual-Beli tersebut dan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) sebagai pihak penjual;

5.2. Bahwa Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) setuju /sepakat menjual kepada PENGGUGAT;

5.3. Bahwa kesepakatan jual beli tersebut tertuang dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 98, pada hari Rabu tanggal 21 November 1990 di Notaris FANNY LANDYANI, Sarjana Hukum. (yang saat ini pemegang Protokol Notaris FANNY LANDRYANY, S.H adalah Turut Tergugat II - ALICIA LEONITA ARYANI, S.H., Notaris dan PPAT beralamat di Jl. Jeruk barat 67 /Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo)

5.4. Bahwa PENGGUGAT dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) sepakat harga Objek Jual-Beli tersebut Rp. 47.357.000,- (Empat Puluh Tujuh juta Tigaratus Tujuh puluh Lima Ribu Rupiah) dan Telah diterima secara kontan Oleh Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH;

5.5. Bahwa dengan diterima uang tersebut Oleh Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris pada tanggal 19 September 1990). Kemudian Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) Memberikan KUASA PENUH Kepada PENGUGAT, Kuasa untuk menjual Nomor 99 tanggal 21 November 1990 di Notaris FANNY LANDYANI, Sarjana Hukum, (yang saat ini pemegang Protokol Notaris FANNY LANDRYANY, S.H adalah Turut Tergugat II - ALICIA LEONITA ARYANI, S.H., Notaris dan PPAT beralamat di Jl. Jeruk barat 67 /Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo);

- 5.6. Bahwa Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) Berjanji Kepada Penggugat bila dibutuhkan akan siap membantu proses balik nama menjadi atas nama Penggugat.
- 5.7. Bahwa Objek Jual-Beli tersebut sejak tanggal 21 November 1990 sampai saat ini dikuasai dan PBB (Pajak Bumi dan bangunan) dibayar oleh PENGUGAT;

Bahwa Jual beli atas Objek Jual Beli tersebut telah disepakati oleh para pihak sebagaimana yang digariskan Pasal 1320 BW sehingga Jual beli tersebut sah dan berharga menurut hukum.

Oleh karenanya maka perlu Penggugat memohon ke hadapan Pengadilan Negeri Surabaya bahwa sah dan berharga menurut hukum jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) berupa Sebidang Tanah hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya dengan nama pemegang hak ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH, Seluas 4.265 m² (empat ribu duaratus enampuluh lima meter persegi), Bekas hak yasan, Petok D No. 673 persil 41 dan 46 S.II, Gambar situasi Nomor 1219/T/T/1992 tanggal 11-9-1992 dengan batas batas:

Dahulu :

Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik BISRI MOENASIM

Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik KATAMAH

Sekarang :

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SHM No.858, Gs. 1217

Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai (Jl. Gunung anyar Tidar)

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah SHM No.771, Gs. 1216

6. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) pada saat itu sertifikat Hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya dengan nama pemegang hak ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (Objek Jual-Beli) belum dipindah namakan atau balik nama ke nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Surabaya / Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (Turut Tergugat I), dan pada saat Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat Hak Milik tersebut (Objek Jual-Beli), ternyata Para Tergugat selaku ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH saat ini tidak bersedia membantu proses baliknama menjadi atas nama Penggugat;
7. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT (Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH) yang tidak mau membantu proses balik nama menjadi atas nama Penggugat tersebut merupakan Perbuatan WANPRESTASI;
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Ketua Majelis yang memeriksa perkara ini untuk diberikan hak/ijin kepada Penggugat untuk membalik nama sertifikat TANAH HAK MILIK Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya dengan nama pemegang hak ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH menjadi nama Penggugat;
9. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan dijalankan putusan *a quo*, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Ketua Majelis yang memeriksa perkara ini untuk Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya yang semula atas nama ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH menjadi nama PENGGUGAT;
10. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan *a quo*, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis yang memeriksa perkara ini untuk Menghukum PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

11. Bahwa Penggugat sanggup membayar seluruh biaya yang timbul dalam penyelesaian perkara ini;

Berdasarkan uraian di atas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan terlebih dahulu menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) berupa Sebidang Tanah hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya dengan nama pemegang hak ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH, Seluas 4.265 m² (empat ribu duaratus enam puluh lima meter persegi), Bekas hak yasan, Petok D No. 673 persil 41 dan 46 S.II, Gambar situasi Nomor 1219/T/T/1992 tanggal 11-9-1992 dengan batas batas:

Dahulu :

Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik BISRI MOENASIM

Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik KATAMAH

Sekarang :

Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SHM No.858, Gs. 1217

Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai (Jl. Gunung anyar Tidar)

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah SHM No.771, Gs. 1216

3. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertifikat hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya dengan nama pemegang hak ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH menjadi atas nama Penggugat di kantor Pertanahan Nasional Surabaya;

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya yang semula atas nama ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH menjadi nama PENGUGAT;
5. Menghukum PARA TERGUGAT, dan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Membebaskan biaya perkara *a quo* kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut sedangkan untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Agustus 2021, 3 September 2021, dan 20 September 2021, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI dan Turut Tergugat I, dianggap telah melepaskan haknya, sedangkan untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya Dr. Rachmat Hariono Tengadi, SH, MH, Advokat yang beralamat di Jalan Imam Bonjol 39 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Johanis Hehamony, SH, MH Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Nopember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya terdapat perbaikan gugatan tertanggal 4 oktober 2021, sebagai berikut:

1. Pada halaman 3 (tiga) penjelasan identitas nomor Turut Tergugat II;

17. Alicia Leonita Aryani, SH Notaris dan PPAT, selaku pemegang Protokol Notaris Fanny Landryany, S.H., beralamat di Jalan Jeruk barat 67/ Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Diubah menjadi

17. Alicia Leonita Aryani, SH Notaris dan PPAT, selaku pemegang Protokol Notaris Fanny Landryani, S.H., beralamat di Jalan Jeruk barat 67/ Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

2. Pada halaman 5 (lima) posita nomor 5.3 gugatan penggugat:

5.3. Bahwa kesepakatan jual beli tersebut tertuang dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 98, pada hari Rabu tanggal 21 November 1990 di Notaris FANNY LANDYANI, Sarjana Hukum. (yang saat ini pemegang Protokol Notaris FANNY LANDRYANY, S.H adalah Turut Tergugat II - ALICIA LEONITA ARYANI, S.H., Notaris dan PPAT beralamat di Jl. Jeruk barat 67 /Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo)

diubah menjadi:

5.3. Bahwa kesepakatan jual beli tersebut tertuang dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 98, pada hari Rabu tanggal 21 November 1990 di Notaris FANNY LANDRYANI, Sarjana Hukum. (yang saat ini pemegang Protokol Notaris FANNY LANDRYANI, S.H adalah Turut Tergugat II - ALICIA LEONITA ARYANI, S.H., Notaris dan PPAT beralamat di Jl. Jeruk barat 67 /Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo)

3. Pada halaman 5 (lima) posita nomor 5.5 gugatan penggugat:

5.3. Bahwa dengan diterima uang tersebut Oleh Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990). Kemudian Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990)



Memberikan KUASA PENUH Kepada PENGUGAT, Kuasa untuk menjual Nomor 99 tanggal 21 November 1990 di Notaris FANNY LANDYANI, Sarjana Hukum, (yang saat ini pemegang Protokol Notaris FANNY LANDRYANY, S.H adalah Turut Tergugat II - ALICIA LEONITA ARYANI, S.H., Notaris dan PPAT beralamat di Jl. Jeruk barat 67 /Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo);

Diubah menjadi:

- 5.3. Bahwa dengan diterima uang tersebut Oleh Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990). Kemudian Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) Memberikan KUASA PENUH Kepada PENGUGAT, Kuasa untuk menjual Nomor 99 tanggal 21 November 1990 di Notaris FANNY LANDRYANI, Sarjana Hukum, (yang saat ini pemegang Protokol Notaris FANNY LANDRYANI, S.H adalah Turut Tergugat II - ALICIA LEONITA ARYANI, S.H., Notaris dan PPAT beralamat di Jl. Jeruk barat 67 /Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dan keras seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkait dengan Turut Tergugat II yang tidak benar dan tidak berdasar, kecuali hal-hal yang secara tegas diakuinya;
2. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU.42.AH.02.04-TAHUN 2010 tanggal 02 juni 2010 Notaris Fanny Landryani, SH telah diberhentikan dari jabatannya sebagai Notaris di Kabupaten Sidoarjo karena telah berakhir masa jabatannya terhitung sejak 30 juni 2010 dan Turut Tergugat II telah ditunjuk sebagai pemegang protokol dari Fanny Landryani, SH dan Protokol Notaris lain yang tersimpan pada kantor notaris Fanny Landryani, SH;
3. Bahwa sebagaimana diuraikan didalam gugatan Penggugat butir 5.3. dan butir 5.5. Penggugat dan Para Tergugat telah mengadakan



kesepakatan jual beli dengan pemberian kuasa untuk menjual sebagaimana tertuang di dalam akta perjanjian pengikat jual beli nomor 98 tanggal 21 nopember 1990 nomor : 98 dan akta kuasa untuk menjual tanggal 21 november 1990 nomor : 99, keduanya dibuat di hadapan Fanny Landryani, SH, pada waktu itu masih menjabat sebagai Notaris di Sidoarjo;

4. Bahwa Penggugat telah mengajukan surat permohonan kepada Turut Tergugat II tertanggal 08 November 2017 perihal : Permohonan untuk dibuatkan Turunan ke-2 atas akta nomor 98 dan nomor 99, keduanya tanggal 21 nopember 1990, yang dibuat di hadapan notaris Fanny Landryani, SH dan atas permohonan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah membuatkan turunan kedua akta nomor 98 dan nomor 99 tertanggal 21 november 1990 tersebut;
5. Bahwa ketentuan pasal 65 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 berbunyi "Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas Setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris".
6. Bahwa dengan demikian tanggung jawab atas akta nomor 98 dan nomor 99 tertanggal 21 november 1990 tetap merupakan tanggung jawab dari notaris Fanny Landryani, SH dan bukan tanggung jawab dari Turut Tergugat II sebagai pemegang protokol notaris Fanny Landryani, SH sehingga Turut Tergugat II tidak ada mempunyai hubungan hukum dan tidak ada sangkut paut dengan Penggugat maupun Para Tergugat, karena itu tidak patut dihukum untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
7. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka gugatan penggugat kepada Turut Tergugat II sebagaimana petitum gugatan butir 5 yaitu menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini sepatutnya ditolak;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan diatas, maka Turut Tergugat II memohon kiranya Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menolak gugatan Penggugat pada petitum butir 5 khususnya terhadap Turut Tergugat II;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat mengajukan bukti tertulis berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1 sampai dengan P-11, sesuai dengan copy dari copy, Bukti P-29-1 sampai dengan P-29-4 sesuai dengan Print Out dan telah diberi meterai yang cukup yaitu:

1. Bukti P-1, Fotokopi Surat Keterangan Waris dari almarhum ALWI P. ALKEH Alias ALKEH tertanggal 19 september 1990;
2. Bukti P-2, Fotokopi Surat Keterangan Identitas Penduduk No. 474.4/ 55/ 402.92.03/ '90 Atas Nama Ma'nah;
3. Bukti P-3, Fotokopi Kartu Keluarga Ma'nah No: 401/ 126/ J/ II/ '79;
4. Bukti P-4, Fotokopi KTP Alwi NIK : 3578032206400001
5. Bukti P-5, Fotokopi KTP Moch. Achwan Alias Mochamad Achwan NIK : 101052/01152;
6. Bukti P-6, Fotokopi Kartu Keluarga M. Sjafroni Alias Muhammad Syafroni No: 331/ 126/ J/ II/ '79
7. Bukti P-7, Fotokopi KTP Abdul Barry Alias Abdul Barry AR No. 78.03.1004.02204;
8. Bukti P-8, Fotokopi Surat Keterangan Identitas Penduduk No. 474.4/ 63/ 402.92.03/ '90 Atas Nama Ach. Chotib
9. Bukti P-9, Fotokopi Kartu Keluarga Zuhroh No. 108/ 117/ J/ II/ 79
10. Bukti P-10, Fotokopi Surat Keterangan Identitas Penduduk No. 474.4/ 54/ 402.92.03/ '90 Atas Nama: Abdul Qodir
11. Bukti P-11, Fotokopi Kartu Keluarga Nur Chabibah Alias Nur Khabibah No. 1066/ 126/ J/ II/ '87;
12. Bukti P-12, Fotokopi Sertipikat Tanah Hak Milik No. 804 atas nama ALWI P. ALKEH Alias ALKEH;
13. Bukti P-13, Fotokopi KTP Linda Anggriani Alias Linda Angriany Alias Ong Pie Hwa No. 3578155401440001; Bukti P-14, Fotokopi
14. Bukti P-14, Fotokopi Kartu Keluarga Linda Anggriani Alias Linda Angriany Alias Ong Pie Hwa dan Sinto Angka Widjaja Alias Jauw Tek Liong No. 3578150201083126;
15. Bukti P-15, Fotokopi Surat Catatan Pinggir Pada Akta Akibat Perubahan Status Kewarganegaraan berdasarkan Surat Catatan dari Pengadilan Negeri Surabaya No: 1043/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1960.SPWN tanggal 16 Januari 1973 dan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No: 11309/ PDT.P/ 2012/ PN.SBY tanggal 10 Desember 2012 Atas Nama Ong Pie Hwa menjadi Linda Angriany Alias Linda Anggriani;

16. Bukti P-16, Fotokopi Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 98, pada hari Rabu tanggal 21 November 1990 , Para Tergugat dengan Penggugat dihadapan Notaris ALICIA LEONITA ARYANI, S.H selaku pemegang minuta dari Notaris FANNY LANDRYANI, S.H beralamat di Jl. Jeruk barat 67 /Blok J-612, Pondok Indah Sidoarjo) tanggal 20 November 2017 dan telah di sepakati/ setuju Oleh Para Pihak. Para Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp 47.375.000,- (Empat Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) dari Penggugat untuk pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 804 atas nama Alwi P. Alkeh Alias Alkeh
17. Bukti P-17, Fotokopi Surat Kuasa untuk Menjual Nomor 99, Para Tergugat memberika Kuasa Penuh kepada Penggugat guna kepentingan peralihan hak sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 804 atas nama ALwi P. Alkeh Alias Alkeh;
18. Bukti P-18, Fotokopi Bukti Pembayaran Pajak Waris Senilai 94 Juta Rupiah (Sembilan Puluh Empat Juta Rupiah);
19. Bukti P-19, Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB Jual-Beli Senilai 114 Juta Rupiah (Seratus Empat Belas Juta Rupiah);
20. Bukti P-20, Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi & Bangunan 2018 dan Bukti Bayar SPPD;
21. Bukti P-21, Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi & Bangunan 2019 dan Bukti Bayar SPPD;
22. Bukti P-22, Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi & Bangunan 2020 dan Bukti Bayar SPPD;
23. Bukti P-23, Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi & Bangunan 2021 dan Bukti Bayar SPPD;
24. Bukti P-24, Fotokopi Surat Pernyataan ALWI / TERGUGAT I;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bukti P-25, Fotokopi Surat Pernyataan MOCH. ACHWAN Alias MOCHAMAD ACHWAN / TERGUGAT II
26. Bukti P-26, Fotokopi Surat Pernyataan ABDUL QODIR/ TERGUGAT III;
27. Bukti P-27, Fotokopi Surat Pernyataan ABDUL BARRY ALIAS ABDUL BARRY AR/ TERGUGAT IV;
28. Bukti P-28, Fotokopi Surat Pernyataan NUR CHABIBAH; TERGUGAT V;
29. Bukti P-29-T.I, Foto Tergugat I, saat menandatangani Surat Pernyataan;
30. Bukti P-29-T.II, Foto Tergugat II, saat menandatangani Surat Pernyataan;
31. Bukti P-29-T.III, Foto Tergugat III, saat menandatangani Surat Pernyataan;
32. Bukti P-29-T.IV, Foto Tergugat IV, saat menandatangani Surat Pernyataan;
33. Bukti P-29-T.V, Foto Tergugat V, saat menandatangani Surat Pernyataan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup yaitu:

1. Bukti TT.II-1, Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU.42.AH.02.04-TAHUN 2010 tanggal 2 Juni 2010 berisi keputusan pemberhentian notaris Fanny Landryani, SH dari jabatannya sebagai Notaris di Kabupaten Sidoarjo;
2. Bukti TT.II-2, Fotokopi permohonan Penggugat kepada Turut Tergugat II tertanggal 8 Nopember 2017 perihal dibuatkan turunan ke-2 atas akta nomor 98 dan nomor 99, keduanya tanggal 21 Nopember 11990, yang dibuat di hadapan Notaris Fanny Landryani, SH;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut;

1. **Saksi Sadrih**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan merupakan tetangga dari Tergugat I, II, III, IV, dan V ;
- Bahwa saksi mengetahui Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH yang telah meninggal dunia adalah Ma'nah ; Zuhro; M. SJAFRONI alias MUHAMMAD SYAFRONI dan ACHMAD CHOTIB meninggal dunia semasa hidup tidak menikah dan tidak memiliki anak;
- Bahwa saksi mengetahui Jual beli antara PENGGUGAT dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH pada tahun 1990
- Bahwa saksi Mengetahui sebagai pihak tetangga yang hadir di kantor kelurahan;
- Bahwa saksi mengetahui Jual beli tersebut dibuat di Notaris FANNY LANDYANI pada tahun 1990;
- Saksi mengetahui Objek Jual beli tersebut berupa tanah Seluas 4.265 m² (Bahwa saksi ribu duaratus enampuluh lima meter persegi), Bekas hak yasan, Petok D No. 673 persil 41 dan 46 S.II;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi Objek jual beli yaitu :
Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai
Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SHM No.858, Gs. 1217
Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai (Jl. Gunung anyar Tidar)
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah SHM No.771, Gs. 1216
- Bahwa saksi menerangkan para Tergugat membenarkan adanya jual beli antara Penggugat dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH pada tahun 1990;
- Bahwa saksi membenarkan P-12 yaitu Sertipikat Tanah Hak Milik No. 804 atas nama ALWI P. ALKEH Alias ALKEH;
- Bahwa saksi menerangkan telah diserahkan SHM asli pada Penggugat;
- Bahwa saksi mengethau saat ini Tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat
- Bahwa saksi membenarkan P-29 Foto Tergugat I, II, III,IV,V saat Menandatangani Surat Pernyataan
- Bahwa saksi menyebutkan dan mengenali foto-foto pada P-29 yaitu P-29 TI adalah Tergugat I/ ALWI,

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17



P-29 TII adalah MOCH. ACHWAN Alias MOCHAMAD ACHWAN /
TERGUGAT II, P-29 TIII adalah ABDUL QODIR/ TERGUGAT III;
P-29 TIV adalah ABDUL BARRY ALIAS ABDUL BARRY AR/
TERGUGAT IV;
P-29 TV adalah NUR CHABIBAH; TERGUGAT V

2. **Saksi Priyanto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan tidak menenganl Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Pokok Perkara terkait Pengesahan Jual-beli antar Pengugat dan Para Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Jual beli antara PENGUGAT dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH pada tahun 1990 sebagaimana yang dibuat oleh Notaris FANNY LANDYANI pada tahun 1990;
- Bahwa saksi mengetahui Objek Jual beli tersebut berupa tanah Seluas 4.265 m² (empat ribu duaratus enampuluh lima meter persegi), Bekas hak yasan, Petok D No. 673 persil 41 dan 46 S.II;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi Objek jual beli yaitu :
Dahulu :
Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai
Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik BISRI MOENASIM
Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik KATAMAH
Sekarang :
Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai
Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SHM No.858, Gs. 1217
Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai (Jl. Gunung anyar Tidar)
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah SHM No.771, Gs. 1216
- Bahwa saksi membenarkan P-12 yaitu Sertipikat Tanah Hak Milik No. 804 atas nama ALWI P. ALKEH Alias ALKEH;
- Bahwa saksi menerangkan telah diserahkan SHM asli pada Penggugat;
- Bahwa saksi mengethaui saat ini Tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Wanprestasi Para Tergugat yang tidak bersedia menindaklanjuti proses jual beli tanah obyek sengketa yang telah dilakukan antara Penggugat dengan para Tergugat sesuai surat perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah melakukan perbaikan gugatan sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan, perbaikan mana tidak mengubah atau menambah pokok gugatannya, tidak mengubah atau tidak menyimpang dari kejadian materiil dan perbaikan gugatan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh wakilnya untuk menghadap, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan relas panggilan 18 Agustus 2021, 3 September 2021, dan 20 September 2021 atas hal tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat I dianggap tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini dan pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Para Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat II, atas gugatan Penggugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara para pihak perkara dapat disimpulkan bahwa yang menjadi sengketa adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 804 atas nama ALWI P.ALKEH alias ALKEH;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Turut Tergugat II maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR Penggugat harus membuktikan dalil-dalilnya terutama yang dibantah oleh Turut Tergugat II, sedangkan kepada Turut Tergugat II diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-29-T.V. dan 2(dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-2 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Surat Perjanjian (bukti P-16) tersebut diatas, maka dengan berpijak pada Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan : " Semua Persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu " ;

Menimbang, bahwa apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan, maka dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji ;

Menimbang, bahwa wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa 4 (empat) macam :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan ;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Prof.Subekti,SH ; Hukum Perjanjian Penerbit PT.Intermasa ; Jakarta, cetakan ke sembilan belas ; Tahun 2002 Hal 45 ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-16 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 98, pada hari Rabu tanggal 21 November 1990, Para Tergugat dengan Penggugat dihadapan Notaris FANNY LANDRYANI,SH., telah di sepakati/ setuju Oleh Para Pihak. Para Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp.47.375.000,00 (Empat Puluh Tujuh Juta



Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) dari Penggugat untuk pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 804 atas nama Alwi P. Alkeh Alias Alkeh, Dan bukti P-17, berupa Fotokopi Surat Kuasa untuk menjual Nomor 99, Para Tergugat memberikan Kuasa Penuh kepada Penggugat guna kepentingan peralihan hak sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 804 atas nama ALwi P. Alkeh Alias Alkeh, dan didukung oleh keterangan saksi-saksi Penggugat, bahwa memang benar ada jual beli obyek sengketa antara Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat selaku Para Penjual;

Menimbang, bahwa dengan adanya jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana bukti P-16 tersebut, Para Tergugat sebagai pihak penjual seharusnya membantu proses peralihan jual beli tersebut hingga terbit sertifikat tanah atas nama pembeli yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak bersedianya Para Tergugat untuk membantu proses peralihan tersebut, menurut hemat Majelis Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 98 antara Penggugat selaku Pembeli dan Para Tergugat sebagai penjual obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 dan P-17 terbukti peralihan obyek sengketa dilakukan oleh pihak-pihak yang berhak dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris/PPAT dan telah dilakukan pembayaran, menurut hemat Majelis Hakim jual beli atas obyek sengketa sah menurut hukum, oleh karenanya petitum gugatan angka 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat selaku ahliwaris ALWI P.ALKEH alias ALKEH atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 804 sah menurut hukum, maka tindakan Para Tergugat tidak bersedia membantu proses lanjutan balik nama obyek sengketa atas nama ALWI P.ALKEH alias ALKEH menjadi atas nama Penggugat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi, oleh karenanya tuntutan Penggugat agar diberikan hak atau ijin untuk membalik SHM No.804 tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, dan untuk itu petitum gugatan angka 3 patut untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa peralihan hak atas bidang tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku harus dilakukan pada Turut Tergugat I, maka tuntutan Penggugat pada petitum angka 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sangkalan Turut Tergugat II dengan alasan bahwa Turut Tergugat hanyalah Notaris Pengganti, tanggung jawab atas suatu akte berada pada Notaris yang menerbitkan sehingga menurut Turut Tergugat II tidak tepat apabila Turut Tergugat II dihukum untuk tunduk pada putusan ini;

Menimbang, bahwa sangkalan tersebut menurut hemat Majelis Hakim tidak beralaskan hukum yang berlaku, karena Turut Tergugat II sebagai Notaris Pengganti tentu dibebankan tanggungjawab bilamana para pihak membutuhkan tindakan Turut Tergugat II untuk melanjutkan proses peralihan atas obyek sengketa, sebagai pengganti Notaris sebelumnya yang telah berhenti atau pensiun, oleh karenanya petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya, maka dengan demikian petitum angka 1 dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Para Tergugat berada pada pihak yang kalah dan sudah sepatutnya dihukum membayar biaya perkara;

Mengingat, Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal-pasal dalam HIR, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Para Ahliwaris dari ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH (berdasarkan surat keterangan waris pada tanggal 19 September 1990) berupa Sebidang Tanah hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya dengan nama pemegang hak ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH, Seluas 4.265 m² (empat ribu duaratus enampuluh lima meter persegi), Bekas hak yasan, Petok D No. 673 persil 41 dan 46 S.II, Gambar situasi Nomor 1219/T/T/1992 tanggal 11-9-1992 dengan batas batas:

Dahulu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik BISRI MOENASIM

Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik KATAMAH

Sekarang :

Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SHM No.858, Gs. 1217

Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai (Jl. Gunung anyar Tidar)

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah SHM No.771, Gs. 1216

3. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertifikat hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya dengan nama pemegang hak ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH menjadi atas nama Penggugat di kantor Pertanahan Nasional Surabaya;
4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 804/Kelurahan Gununganyar, Kota Surabaya yang semula atas nama ALWI P.ALKEH ALIAS ALKEH menjadi nama PENGGUGAT;
5. Menghukum PARA TERGUGAT, dan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat sejumlah Rp. 10.995.000,-(sepuluh juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Selasa tanggal 28 Desember 2021 oleh **Martin Ginting, SH., MH.**, yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Hakim Ketua Majelis, **Ni Made Purnami, S.H., M.H.** dan **Moch. Taufik Tatas Prihyantono, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 4 Agustus 2021, putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 4 Januari 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Wenny R. Anas, S.Sos., S.Pd., S.H.,**

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 751/Pdt.G/2021/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ni Made Purnami, S.H., M.H.

Martin Ginting, S.H., M.H.

Moch. Taufik Tatas Prihyantono, S.H.

Panitera Pengganti,

Wenny R. Anas, S.Sos., S.Pd., S.H., M.H.



Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran Rp.....30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....Rp. 85.000,-
- Biaya Panggilan Rp. 10.670.000,-
- Biaya PNPB Panggilan.....Rp. 190.000,-
- Redaksi Rp.....10.000,-
- Materai Rp. 10.000,- +

Jumlah.....Rp. 10.995.000,-

(sepuluh juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) ;